



Bestemmingsplan Roertoren

Planregels d.d. 16 april 2024
Fase: vaststelling

Roertoren

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Woongebied	13
Artikel 4 Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 10 Algemene procedureregels	23
Artikel 11 Overige regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12 Overgangsrecht	25
Artikel 13 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan en/of uitbouw:

Een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.2 aan huis verbonden beroep:

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afwijken:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.6 archeologische waarde:

Aarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodem-archief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang is en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.7 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage:

Een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.9 bedrijf:

Een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, herstellen en/of verhandelen van goederen. Detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, seksinrichtingen en aan huis verbonden beroepen worden hieronder niet begrepen.

1.10 begane grond:

Bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

1.11 begeleid en/of beschermd wonen:

Een vorm van wonen onder begeleiding, waarbij de nadruk ligt op het bieden van zorg aan de bewoner. De zorgvraag kan fysiek en/of psychisch van aard zijn.

1.12 bestaand:

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig of wordt gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. bij gebruik: het (vergunde) gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.13 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.15 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag:

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouwe dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.18 bijgebouw:

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.19 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

1.22 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 cultuurhistorische waarde:

De waarde van een bouwwerk of gebied die ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.27 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.29 evenement:

Al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

1.30 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 gebouwgebonden installaties:

Alle in of op een bouwwerk geïntegreerde installaties die nodig zijn om het beoogde gebruik, inclusief een passend comfortniveau en de bijbehorende regeling en besturing, te faciliteren. Hieronder wordt ondermeer een gebouwonderhoudsinstallatie, airco-units en een liftschacht verstaan.

1.32 gestapelde woning:

Boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is.

1.33 hoofdgebouw:

Een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.34 huishouden:

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.35 kantoor:

Een ruimte die hoofdzakelijk wordt gebruikt voor, of een onderneming die hoofdzakelijk is gericht op, het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard of het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van genoemde handelingen, en waarbij geen sprake is van een baliefunctie, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorziening.

1.36 maaiveld:

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.37 maatschappelijke voorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van educatieve, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, (para-) medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. (Voorzieningen ten behoeve van) begeleid en/of beschermd wonen, of opvang, vallen niet onder deze definitie, evenals voorzieningen die gebruik mogelijk maken voor functies die beschreven zijn in de definitie van een 'zeer kwetsbaar gebouw'.

1.38 nutsvoorziening:

Op het openbare net aangesloten werken en/of bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.39 ondergeschikte detailhandel:

Detailhandel-activiteiten die qua uitstraling passen bij de hoofdfunctie, naar aard- en omvang ondergeschikt zijn aan en dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie, en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn, los van de hoofdfunctie.

1.40 ondergeschikte horeca:

Het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

1.41 opvang:

De huisvesting van ontheemden, dak- en thuislozen, of personen die dak- of thuisloos dreigen te raken.

1.42 overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal drie wanden, waarvan maximaal één eigen wand en voorzien van een gesloten dak.

1.43 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.44 peil:

De hoogte van de begane grond vloer direct achter de hoofdtoegang.

1.45 plan:

Het bestemmingsplan "Roertoren" met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000324-VGO1 van de gemeente Roermond.

1.46 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.47 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een sekstheater;
- een parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o):

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten.

1.49 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.50 voorgevelrooilijn:

Denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is/zijn of word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelgrens.

1.51 waterhuishouding:

Het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

1.52 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.53 woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.54 zeer kwetsbaar gebouw:

Basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en andere functies waar groepen verminderd zelfredzame personen verblijven, die zichzelf in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet of minder goed in veiligheid kunnen brengen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bedrijfsvloeroppervlakte

Binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, dakranden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 breedte van een zone langs een watergang

Vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

2.6 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 het verhuurbaar vloeroppervlak

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten onthullen, e.e.a. conform de NEN2580.

2.11 aanvullende bepaling

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwregels worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,0 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen uitsluitend vanaf de derde verdieping;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, eerste en tweede verdieping met een maximale oppervlakte van 500 m² v.v.o.;
- c. kantoren, uitsluitend op de begane grond, eerste en tweede verdieping met een maximale oppervlakte van 500 m² v.v.o.;

met daarbij behorende:

- d. verkeersvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde functies worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij:
 1. de maximale bouwhoogte 3,80 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt.
- c. overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij:
 1. de maximale bouwhoogte 4,00 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het op de verbeelding weergegeven aantal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen, met uitzondering van gebouwgebonden installaties, ten hoogste de op de verbeelding weergegeven maat;
- g. uitkragende balkons zijn tevens buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij:
 1. de diepte van de balkons buiten het bouwvlak maximaal 2 meter mag bedragen;
 2. de afstand van de balkons tot een hoekpunt van het gebouw minimaal 7,5 meter bedraagt.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter bedragen, mits deze ten minste 1,00 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst;
- b. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6,00 meter bedraagt.

3.2.3 *Voorwaardelijke verplichting trillingen*

Het bouwen van een woongebouw is slechts toegestaan wanneer de constructieve uitgangspunten zoals opgenomen in Bijlage 13 Trillingsonderzoek toegepast worden.

3.2.4 *Voorwaardelijke verplichting windklimaat*

Het bouwen en het in gebruik nemen van een woongebouw is slechts toegestaan wanneer de windhinderreducerende maatregelen zoals opgenomen in bijlage 19 zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden. Dit met als doel om voor de entree van zowel het woongebouw zelf als de (hoofd)entree van de parkeergarage aan de Maria Theresialaan 12, 6042 AL Roermond, te zorgen voor minimaal een 'goed' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) windklimaat bij de activiteit 'slenteren'.

a Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 wanneer:

- alternatieve maatregelen gerealiseerd worden waarvan middels onderzoek aangetoond is dat hiermee aan de gestelde eisen uit artikel 3.2.4 voldaan wordt, of;
- sprake is van een 'matig' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) windklimaat bij de activiteit 'slenteren', voor de (hoofd)entree van de parkeergarage aan de Maria Theresialaan 12, 6042 AL Roermond, mits uit nader onderzoek blijkt dat de noodzakelijke maatregelen bezwaren met zich meebrengen met het oog op verkeerskundige, stedenbouwkundige of andere zwaarwegende belangen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:

- a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
- b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
- c. de constructie van het trappenhuis en liftschachten;
- d. het aanbrengen van kozijnen en beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
- e. de glasoppervlakte aan de spoorzijde;
- f. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
- g. de uitvoering van de gevels aan de spoorzijde;
- h. het aanbrengen van gevelornamenten aan gebouwen;
- i. het creëren van vluchtwegen;
- j. afsluitbare ventilatie;

- k. alarmeringssysteem.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub a, voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

- a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet anderszins hinder of gevaar mag opleveren;
- b. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur pleegt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van een zeer kwetsbaar gebouw.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond, eerste en tweede verdieping met een maximale oppervlakte van 500 m² v.v.o.;

met dien verstande dat:

1. de functies niet mogen afdoen aan een evenwichtige verdeling van maatschappelijke functies in de omgeving;
2. de functies niet mogen leiden tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid;
3. de verkeersaantrekkende werking van de functies dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
4. er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
5. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. waar een enkelbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming. De bepalingen van de enkelbestemming zijn dan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologisch resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek, of;
- c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m² en het terrein niet is gelegen binnen 50,00 meter van een beschermd archeologisch monument.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,40 meter, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond

drijven.

4.4.2 Uitzondering

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;
- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 4.3 van toepassing is.

4.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien als gevolg van archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.2 Minimaal toelaatbare maten

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.3 Heroprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.1.1 en 6.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor een seksinrichting;
- b. het permanent bewonen van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik qua ruimtelijke uitstraling van zeer ondergeschikte betekenis is, of noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken – met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,80 m en geen grotere oppervlakte dan 20 m² hebben;
- b. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,80 m en geen grotere oppervlakte dan 12 m² hebben;
- c. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2 m bedraagt;
- d. het oprichten van zend-; ontvangst-; en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 m voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
- e. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
 1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4000 m³;
 2. ingeval van ondergrondse bekkens:
 - de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
 - de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn.
- f. evenementen voor zover de bestemming niet onevenredig wordt aangetast.

8.2 Voorwaarden

8.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering

Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in artikel 8.1 bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

8.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in artikel 8.1 genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%, met uitzondering van de bouwhoogte;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Parkeren

11.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het oprichten van gebouwen dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, waarbij geldt dat ingeval de Nota Parkeernormen 2021 binnen de planperiode wordt herzien, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria.

11.2.2 Parkeerregeling

Bij het gebruik van de gronden conform de in dit bestemmingsplan toegekende bestemming(en) dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, of aan een verleende omgevingsvergunning, waarbij geldt dat:

1. indien nieuwbouw plaatsvindt op de gronden ná (eventuele) herziening van de Nota Parkeernormen 2021, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria;
2. voor bestaand gebruik van de gronden ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, de parkeercriteria worden gehanteerd conform de verleende (omgevings)vergunning, dan wel conform de verleende vrijstelling of ontheffing.

Wanneer voor bestaand gebruik op het moment van aanvang daarvan geen (omgevings)vergunning, vrijstelling of ontheffing was vereist, wordt voldoende parkeergelegenheid geacht aanwezig te zijn.

11.2.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 11.2.1 en 11.2.2 bepaalde indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwen

12.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Als het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Roertoren"

